BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý III năm tài chính 2024
và lũy kế từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
Ký ngày: 16/1/2025 11:08:48

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Phạm Thị Thu Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**7.806.081.406.143**	**8.043.798.447.085**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**208.123.869.327**	**212.057.602.747**
111	1. Tiền		153.123.869.327	167.057.602.747
112	2. Các khoản tương đương tiền		55.000.000.000	45.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**1.125.129.000.000**	**530.019.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.125.129.000.000	530.019.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**382.625.424.410**	**275.807.400.532**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	332.946.419.519	253.735.472.142
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	30.082.969.449	4.881.674.499
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	19.596.035.442	17.190.253.891
140	**IV. Hàng tồn kho**	**08**	**6.012.178.864.451**	**6.928.400.492.854**
141	1. Hàng tồn kho		6.012.178.864.451	6.928.400.492.854
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**78.024.247.955**	**97.513.950.952**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	35.696.195.061	66.418.129.645
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.768.670.099	430.422.123
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	30.559.382.795	30.665.399.184
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.349.721.688.842**	**1.300.266.318.716**
220	**I. Tài sản cố định**		**296.883.711.473**	**296.419.590.523**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	296.883.711.473	296.419.590.523
222	*- Nguyên giá*		*311.454.936.309*	*307.638.993.263*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(14.571.224.836)*	*(11.219.402.740)*
230	**II. Bất động sản đầu tư**	**10**	**935.117.637.341**	**876.526.236.295**
231	- Nguyên giá		1.053.794.257.100	975.350.586.917
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(118.676.619.759)	(98.824.350.622)
260	**III. Tài sản dài hạn khác**		**117.720.340.028**	**127.320.491.898**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	480.684.900	438.619.053
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	8.417.726.084	7.395.624.093
269	3. Lợi thế thương mại	12	108.821.929.044	119.486.248.752
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.155.803.094.985**	**9.344.064.765.801**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.306.703.112.366**	**1.839.160.691.603**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.170.267.770.098**	**1.770.748.407.138**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	231.900.759.786	219.017.271.148
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	226.311.780.881	650.555.783.705
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	68.545.370.811	152.406.086.591
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	186.525.332.586	289.969.575.437
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	7.147.476.784	9.275.675.165
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	133.337.049.250	99.874.015.092
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	316.500.000.000	349.650.000.000
330	**II. Nợ dài hạn**		**136.435.342.268**	**68.412.284.465**
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	11.048.119.888	8.700.760.063
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	89.745.984.910	1.000.000.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	35.641.237.470	58.711.524.402
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.849.099.982.619**	**7.504.904.074.198**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**20**	**7.849.099.982.619**	**7.504.904.074.198**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.125.993.368.733	781.799.775.070
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*781.799.775.070*	*250.539.815.354*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*344.193.593.663*	*531.259.959.716*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		298.013.886	295.699.128
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.155.803.094.985**	**9.344.064.765.801**

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**534.586.215.369**	**1.455.484.937.190**	**1.695.600.167.623**	**1.786.681.022.545**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**534.586.215.369**	**1.455.484.937.190**	**1.695.600.167.623**	**1.786.681.022.545**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**318.626.796.167**	**926.295.814.686**	**1.025.048.340.938**	**1.158.347.696.190**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**215.959.419.202**	**529.189.122.504**	**670.551.826.685**	**628.333.326.355**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	13.154.342.752	67.370.066.903	28.801.956.757	257.728.477.880
22	7. Chi phí tài chính	25	6.307.043.834	5.580.356.593	19.414.198.537	5.580.356.593
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*6.307.043.834*	*5.580.356.593*	*19.402.824.656*	*5.580.356.593*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	49.336.383.902	96.170.804.446	138.720.712.571	111.717.587.605
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	16.169.109.071	9.064.972.919	48.151.768.884	27.583.080.048
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**157.301.225.147**	**485.743.055.449**	**493.067.103.450**	**741.180.779.989**
31	12. Thu nhập khác		728.568.678	2.618.160.866	1.633.200.985	6.907.809.300
32	13. Chi phí khác	28	323.304.251	5.160.000	34.676.238.167	376.491.408
40	**14. Lợi nhuận khác**		**405.264.427**	**2.613.000.866**	**(33.043.037.182)**	**6.531.317.892**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
			VND	VND	VND	VND
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**157.706.489.574**	**488.356.056.315**	**460.024.066.268**	**747.712.097.881**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	47.132.286.445	117.176.488.390	139.913.843.900	182.571.677.604
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	(11.494.256.331)	(18.559.684.184)	(24.119.686.053)	(30.172.326.213)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**122.068.459.460**	**389.739.252.109**	**344.229.908.421**	**595.312.746.490**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**122.056.970.315**	**389.691.060.301**	**344.193.593.663**	**595.261.107.854**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**11.489.145**	**48.191.808**	**36.314.758**	**51.638.636**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**182**	**580**	**512**	**885**

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***460.024.066.268***	***747.712.097.881***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***26.294.296.357***	***(221.826.492.863)***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		36.245.690.941	30.321.628.424
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		11.373.881	(69.972.679)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(29.365.593.121)	(257.658.505.201)
06	- Chi phí lãi vay		19.402.824.656	5.580.356.593
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***486.318.362.625***	***525.885.605.018***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(98.392.893.714)	(40.126.788.099)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		824.702.408.345	(5.245.593.525.396)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(482.677.180.228)	379.488.270.911
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		30.679.868.737	43.380.305.503
14	- Tiền lãi vay đã trả		(23.109.564.381)	(4.921.089.860)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(216.773.330.356)	(103.229.973.158)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***520.747.671.028***	***(4.445.117.195.081)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(6.193.223.046)	(7.896.659.786)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		563.636.364	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(1.728.956.000.000)	(6.846.690.639.033)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.133.846.000.000	9.660.925.944.033
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.507.571.205	307.341.860.160
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(580.232.015.477)***	***3.113.680.505.374***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		89.745.984.910	3.076.665.502.897
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(34.150.000.000)	(1.069.118.663.419)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(34.000.000)	(470.712.048.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***55.561.984.910***	***1.536.834.791.478***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(3.922.359.539)**	**205.398.101.771**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**212.057.602.747**	**184.095.651.720**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(11.373.881)	69.972.679
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**208.123.869.327**	**389.563.726.170**

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.724.166.400.000 VND; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 98 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là: 108 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:
  + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
  + Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  + Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  + Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua (điểm b, c, d, h Khoản 1 Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động dịch vụ là dưới 12 tháng và đối với hoạt động bất động sản phụ thuộc vào tiến độ thực hiện từng dự án.

Cấu trúc tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	TP. Hải Phòng	99,9981%	99,9981%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	TP. Hải Phòng	99,9890%	99,9890%	Kinh doanh bất động sản

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm tiếp theo.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán
Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:
- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và bất động sản đầu tư;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

2.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.
Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc chủ sở hữu cho thuê trong ngắn hạn các căn hộ, gian hàng thương mại hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí liên quan đến hoạt động bán bất động sản như: Chi phí môi giới, chi phí khác,... được phân bổ theo tỷ lệ khi Công ty thực hiện bàn giao bất động sản cho khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.26. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27. Thông tin bộ phận

Do Công ty và các công ty con hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.947.883.675	2.886.696.405
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	151.175.985.652	164.170.906.342
Các khoản tương đương tiền	55.000.000.000	45.000.000.000
	208.123.869.327	**212.057.602.747**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	**1.125.129.000.000**	**-**	**530.019.000.000**	**-**
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.125.129.000.000	-	530.019.000.000	-
	1.125.129.000.000	**-**	**530.019.000.000**	**-**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***440.000.000***	**-**	***275.000.000***	**-**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	440.000.000	-	275.000.000	-
Bên khác	***332.506.419.519***	**-**	***253.460.472.142***	**-**
- Phải thu khách hàng mua căn hộ	317.094.007.847	-	238.051.963.493	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	14.824.775.478	-	9.009.301.561	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	587.636.194	-	6.399.207.088	-
	332.946.419.519	**-**	**253.735.472.142**	**-**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***30.082.969.449***	**-**	***4.881.674.499***	**-**
- Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng	1.083.333.333	-	1.083.333.333	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Bình Minh	-	-	1.011.111.111	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thuỷ Ngân	18.347.425.743	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	10.652.210.373	-	2.787.230.055	-
	30.082.969.449	**-**	**4.881.674.499**	**-**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.476.114.922	-	8.181.729.370	-
- Phải thu người lao động	41.486.849	-	73.396.129	-
- Ký cược, ký quỹ	1.418.637.336	-	176.789.213	-
- Tạm nộp kinh phí bảo trì cho diện tích chưa bán cho Ban quản trị	440.304.049	-	867.330.821	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	238.216.413	-	943.527.273	-
- Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	4.241.812.571	-
- Phải thu khác	981.275.873	-	2.705.668.514	-
	19.596.035.442	**-**	**17.190.253.891**	**-**

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.087.848.935.096	-	4.962.931.498.306	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II (1.1)	*5.087.571.725.414*	-	*4.932.750.850.657*	-
+ Tòa nhà N02	-	-	*30.121.878.113*	-
+ Công trình khác	*277.209.682*	-	*58.769.536*	-
- Thành phẩm	923.164.607.223	-	1.964.303.672.416	-
+ Thành phẩm Tòa N01 (2.1)	*11.542.564.991*	-	*17.347.985.606*	-
+ Thành phẩm Tòa Gold Tower (2.2)	*22.330.329.204*	-	*49.496.490.228*	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (2.3)	*4.979.427.118*	-	*32.257.214.236*	-
+ Thành phẩm Dự án Hoang Huy Commerce (2.4)	*884.312.285.910*	-	*1.865.201.982.346*	-
	6.012.178.864.451	**-**	**6.928.400.492.854**	**-**

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 31/12/2024, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất và một số chi phí khác.

(2.1) Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 đã hoàn thành.

(2.2) Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

(2.3) Thành phẩm là các căn hộ chưa bán thuộc Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

(2.4) Thành phẩm là các căn hộ và sàn thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng. Giá trị Thành phẩm được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	300.082.682.810	7.107.725.000	448.585.453	307.638.993.263
- Mua trong kỳ	-	6.105.223.046	88.000.000	6.193.223.046
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối kỳ	**300.082.682.810**	**10.835.668.046**	**536.585.453**	**311.454.936.309**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	7.621.011.084	3.358.235.707	240.155.949	11.219.402.740
- Khấu hao trong kỳ	4.599.821.911	606.287.656	522.992.529	5.729.102.096
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối kỳ	**12.220.832.995**	**1.587.243.363**	**763.148.478**	**14.571.224.836**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	292.461.671.726	3.749.489.293	208.429.504	296.419.590.523
Tại ngày cuối kỳ	**287.861.849.815**	**9.248.424.683**	**(226.563.025)**	**296.883.711.473**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.825.033.280 VND

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	**VND**
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	975.350.586.917	975.350.586.917
Số tăng trong kỳ	78.443.670.183	78.443.670.183
- Phân bổ thêm tiền sử dụng đất	6.859.702.646	6.859.702.646
- BĐS đầu tư cho thuê	71.583.967.537	71.583.967.537
Số dư cuối kỳ	**1.053.794.257.100**	**1.053.794.257.100**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	98.824.350.622	98.824.350.622
- Khấu hao trong kỳ	19.852.269.137	19.852.269.137
Số dư cuối kỳ	**118.676.619.759**	**118.676.619.759**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	876.526.236.295	876.526.236.295
Tại ngày cuối kỳ	**935.117.637.341**	**935.117.637.341**

Tòa nhà Gold Tower thuộc Công ty mẹ, Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2024 và ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	413.328.358	211.164.300
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	408.254.764	2.162.853.690
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	34.528.959.070	62.322.133.447
- Tiền thuê đất	-	1.666.666.667
- Các khoản khác	345.652.869	55.311.541
	35.696.195.061	**66.418.129.645**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	437.639.998	188.293.635
- Các khoản khác	43.044.902	250.325.418
	480.684.900	**438.619.053**

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	**Tổng cộng**
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
- Số dư cuối kỳ	**39.731.727.445**	**142.190.929.416**	**181.922.656.861**
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	22.704.680.664	62.436.408.109
- Số phân bổ trong kỳ	-	10.664.319.708	10.664.319.708
- Số dư cuối kỳ	**39.731.727.445**	**33.369.000.372**	**73.100.727.817**
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	**-**	**119.486.248.752**	**119.486.248.752**
- Số dư cuối kỳ	**-**	**108.821.929.044**	**108.821.929.044**

13. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2024		Trong kỳ		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	**349.650.000.000**	**349.650.000.000**	**-**	**33.150.000.000**	**316.500.000.000**	**316.500.000.000**
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	33.150.000.000	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	-	316.500.000.000	316.500.000.000
	349.650.000.000	**349.650.000.000**	**-**	**33.150.000.000**	**316.500.000.000**	**316.500.000.000**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**89.745.984.910**
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	-	-	89.745.984.910	-	89.745.984.910	89.745.984.910
	1.000.000.000	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**89.745.984.910**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**			**89.745.984.910**	**89.745.984.910**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/04/2024
								VND	VND
Bên liên quan								**316.500.000.000**	**316.500.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	Hợp đồng vay tiền số 0812/2023/HĐVV /CRV-TCH ngày 08/12/2023 và Hợp đồng vay tiền số 0202/2024/HĐVV /CRV-TCH ngày 02/02/2024 và các phụ lục hợp đồng vay	VND	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	316.500.000.000	316.500.000.000
Bên khác								-	**33.150.000.000**
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số HPG20231489978 /HDTD ngày 07/12/2023	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	12 tháng	1.000.000.000.000	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Đảm bảo bằng tài sản	-	33.150.000.000
								316.500.000.000	**349.650.000.000**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:
Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
Bên khác								**89.745.984.910**	**1.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng cho vay số 450/2023/HDTD/PHG ngày 25/12/2023	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	48 tháng	600.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	Đảm bảo bằng tài sản	-	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV ngày 06/11/2024	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	54 tháng	3.000.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	Đảm bảo bằng tài sản	89.745.984.910	-
								89.745.984.910	**1.000.000.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								**89.745.984.910**	**1.000.000.000**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***231.900.759.786***	***231.900.759.786***	***219.017.271.148***	***219.017.271.148***
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	9.810.127.599	9.810.127.599	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	1.554.945.712	1.554.945.712	3.109.945.712	3.109.945.712
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	201.432.859.100	201.432.859.100	192.710.965.317	192.710.965.317
- Phải trả các đối tượng khác	6.226.484.542	6.226.484.542	10.320.017.286	10.320.017.286
	231.900.759.786	**231.900.759.786**	**219.017.271.148**	**219.017.271.148**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***226.311.780.881***	***650.555.783.705***
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề	226.203.591.309	650.010.784.402
- Các khách hàng khác	108.189.572	544.999.303
	226.311.780.881	**650.555.783.705**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	16.543.506.268	136.390.700.671	143.832.790.289	-	9.101.416.650
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	135.745.827.213	139.886.546.770	216.773.330.356	30.551.195.478	58.859.043.627
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.753.110	2.661.471.402	2.196.686.425	3.372.447	584.910.534
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	114.203.706	-	3.899.489.486	3.790.100.650	4.814.870	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.188.155.200	4.188.155.200	-	-
	30.665.399.184	**152.406.086.591**	**287.026.363.529**	**370.781.062.920**	**30.559.382.795**	**68.545.370.811**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.968.999.351
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	725.393.200	993.979.820
- Trích trước chi phí phải trả về giá trị chuyển nhượng dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	-	7.132.176.224
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	133.334.946.433	219.019.561.150
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	3.543.797.732	31.258.945.900
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	29.624.878.959	19.845.778.854
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	-
- Chi phí phải trả khác	627.400.367	750.134.138
	186.525.332.586	**289.969.575.437**
Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	7.132.176.224
	-	**7.132.176.224**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	255.205.983	147.952.443
- Bảo hiểm xã hội	-	947.143
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.165.134.011	15.199.895.685
- Các khoản phải trả phải nộp khác	118.916.709.256	84.525.219.821
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	*9.280.117.321*	*9.759.361.042*
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*5.590.720.953*	*5.569.701.055*
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoang Huy Commerce	*88.189.958.804*	*59.617.891.920*
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	*3.260.000.000*	*4.430.000.000*
+ Phải trả tiền lãi vay	-	*3.706.739.725*
+ Phí cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất tạm thu	*9.462.932.161*	-
+ Phải trả khác	*3.132.980.017*	*1.441.526.079*
	133.337.049.250	**99.874.015.092**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.048.119.888	8.700.760.063
	11.048.119.888	**8.700.760.063**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	3.706.739.725
	-	**3.706.739.725**

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	7.147.476.784	9.275.675.165
	7.147.476.784	**9.275.675.165**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu kỳ trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**332.157.060.593**	**279.735.580**	**7.055.245.396.173**
Lãi trong kỳ trước	-	-	595.261.107.854	51.638.636	595.312.746.490
Tạm ứng lợi nhuận năm 2023	-	-	(470.691.648.000)	(2.400.000)	(470.694.048.000)
Phân phối lợi nhuận năm 2022	-	-	-	(18.000.000)	(18.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**456.726.520.447**	**310.974.216**	**7.179.846.094.663**
Số dư đầu kỳ này	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**781.799.775.070**	**295.699.128**	**7.504.904.074.198**
Lãi trong kỳ này	-	-	344.193.593.663	36.314.758	344.229.908.421
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(34.000.000)	(34.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**1.125.993.368.733**	**298.013.886**	**7.849.099.982.619**

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024 và Nghị quyết HĐQT của Công ty CP Phát triển Nhà Đại Lộc, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 và tạm ứng cổ tức năm 2024 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ	CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc phân phối cho		Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2023
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Phân phối lợi nhuận, Tạm ứng cổ tức	-	309.383.000.000	34.000.000	309.417.000.000	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09	2.561.052.720.000	38,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17	2.364.706.800.000	35,17
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41	565.702.200.000	8,41
Cổ đông khác	1.232.704.680.000	18,33	1.232.704.680.000	18,33
	6.724.166.400.000	**100,00**	**6.724.166.400.000**	**100,00**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	34.000.000	470.694.048.000
- *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	-	*81.617.245.188*
- *Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này*	*34.000.000*	*389.076.802.812*
Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	34.000.000	470.694.048.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	*81.617.245.188*
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	*34.000.000*	*389.076.802.812*
Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/04/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	672.416.640
- *Cổ phiếu phổ thông*	*672.416.640*	*672.416.640*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- *Cổ phiếu phổ thông*	*672.416.640*	*672.416.640*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không huỷ ngang theo các thời hạn:	280.739.646.881	330.555.627.874
- Từ 1 năm trở xuống	*63.210.693.438*	*64.106.658.956*
- Trên 1 năm đến 5 năm	*145.729.423.702*	*157.427.026.042*
- Trên 5 năm	*71.799.529.741*	*109.021.942.877*

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội với diện tích 202 m2 với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

Công ty ký hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 06/HĐ-TĐ ngày 31/01/2024 với Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng để thuê đất thương mại dịch vụ trong phạm vi của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City - II) với diện tích đất 26.664,2 m2 với thời hạn thuê đất đến ngày 29/11/2073.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 326/HĐTĐ với UBND thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành Phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại số 116 đường Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, kỳ hạn thuê 01 năm, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại số 02A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 9.701,5 m2 để thực hiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 16.671,82 m2 để thực hiện xây dựng tòa H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2024	01/04/2024
Đô la Mỹ	USD	357.843,72	164.725,41

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	2.038.005.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	**6.543.289.003**

22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	98.690.103.186	81.731.141.517
Doanh thu bán bất động sản	1.596.910.064.437	1.704.949.881.028
	1.695.600.167.623	**1.786.681.022.545**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	57.255.589.742	47.088.704.907
Giá vốn bán bất động sản	967.792.751.196	1.111.258.991.283
	1.025.048.340.938	**1.158.347.696.190**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	28.801.956.757	257.658.505.201
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	69.972.679
	28.801.956.757	**257.728.477.880**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023 VND
Lãi tiền vay	19.402.824.656	5.580.356.593
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	11.373.881	-
	19.414.198.537	**5.580.356.593**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)*	19.016.808.218	1.088.876.712

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023 VND
Chi phí nhân công	1.991.807.251	2.093.569.389
Chi phí khác bằng tiền	13.250.297.557	11.491.165.661
Chi phí bán hàng môi giới bán căn hộ	107.621.517.257	98.132.852.555
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	15.857.090.506	-
	138.720.712.571	**111.717.587.605**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	344.915.500	-
Chi phí nhân công	10.156.253.180	8.376.659.969
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.564.828.313	4.491.249.981
Lợi thế thương mại phân bổ	10.664.319.708	9.096.132.843
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.266.592.190	2.705.873.089
Chi phí khác bằng tiền	6.154.859.993	2.913.164.166
	48.151.768.884	**27.583.080.048**

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	30.121.878.113	-
Các khoản bị phạt	4.188.155.200	-
Chi phí khác	366.204.854	376.491.408
	34.676.238.167	**376.491.408**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	31.190.881.975
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	139.913.843.900	151.380.795.629
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	*2.725.842.441*	*30.928.438.387*
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	*137.188.001.459*	*120.452.357.242*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**139.913.843.900**	**182.571.677.604**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.417.726.084	7.395.624.093
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**8.417.726.084**	**7.395.624.093**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	35.641.237.470	58.711.524.402
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**35.641.237.470**	**58.711.524.402**

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(24.119.686.053)	(30.172.326.213)
	(24.119.686.053)	**(30.172.326.213)**

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	344.193.593.663	595.261.107.854
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	344.193.593.663	595.261.107.854
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	672.416.640	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**512**	**885**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	344.915.500	30.010.974
Chi phí nhân công	12.148.060.431	11.783.320.282
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.581.371.233	15.945.070.126
Lợi thế thương mại	10.664.319.708	9.096.132.843
Chi phí phát triển dự án bất động sản	159.652.036.061	6.111.536.384.663
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.572.135.444	216.271.158.909
Chi phí khác bằng tiền	21.839.435.433	16.225.687.605
	299.802.273.810	**6.380.887.765.402**

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: Rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	206.175.985.652	-	-	206.175.985.652
Phải thu khách hàng, phải thu khác	352.542.454.961	-	-	352.542.454.961
Các khoản cho vay	1.125.129.000.000	-	-	1.125.129.000.000
	1.683.847.440.613	**-**	**-**	**1.683.847.440.613**
Tại ngày 01/04/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	209.170.906.342	-	-	209.170.906.342
Phải thu khách hàng, phải thu khác	270.925.726.033	-	-	270.925.726.033
Các khoản cho vay	530.019.000.000	-	-	530.019.000.000
	1.010.115.632.375	**-**	**-**	**1.010.115.632.375**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	316.500.000.000	89.745.984.910	-	406.245.984.910
Phải trả người bán, phải trả khác	365.237.809.036	11.048.119.888	-	376.285.928.924
Chi phí phải trả	186.525.332.586	-	-	186.525.332.586
	868.263.141.622	**100.794.104.798**	**-**	**969.057.246.420**
Tại ngày 01/04/2024				
Vay và nợ	349.650.000.000	1.000.000.000	-	350.650.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	318.891.286.240	8.700.760.063	-	327.592.046.303
Chi phí phải trả	289.969.575.437	-	-	289.969.575.437
	958.510.861.677	**9.700.760.063**	**-**	**968.211.621.740**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con cấp 2 của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con
Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT
Phạm Anh Tú	Trưởng ban BKS
Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS
Chu Thị Lụa	Thành viên BKS
Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

		Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Công ty thực hiện**	**1.527.777.778**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần phát triển Nhà Đại Lộc	1.527.777.778	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	**Công ty thực hiện**	**916.657.200**	**53.939.314.335**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền hạ tầng dự án Hoàng Huy New City - II	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	-	53.022.657.135

Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần Dự án Hoang Huy Commerce	**Công ty thực hiện**		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Giá trị chi hộ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hoang Huy Commerce	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	276.650.220.606	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Bổ sung giá trị chuyển nhượng một phần dự án Hoang Huy Commerce	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	276.650.220.606	-
Chi phí tài chính	**Công ty thực hiện**	**19.016.808.218**	**1.088.876.712**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	19.016.808.218	1.088.876.712
Nhận tiền vay	**Công ty thực hiện**		**- 228.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		- 228.000.000.000
Trả nợ gốc vay	**Công ty thực hiện**		**- 48.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		- 48.000.000.000
Chi trả cổ tức	**Công ty thực hiện**		**- 384.402.320.400**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		- 179.273.690.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		- 165.529.476.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		- 39.599.154.000

Thu nhập của người quản lý chủ chốt (Đã bao gồm thuế TNCN):

	Chức vụ	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	90.000.000	90.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
		270.000.000	**270.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	27.000.000	27.000.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên	27.000.000	27.000.000
		90.000.000	**90.000.000**

Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	634.153.846	603.000.000
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	403.538.461	394.400.000
- Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/12/2023)	283.846.154	-
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	276.000.000	260.000.000
		1.597.538.461	**1.257.400.000**

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 31/12/2023 do Công ty tự lập.

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period of the third quarter of the fiscal year 2024
and accumulated from April 1, 2024 to December 31, 2024

CONTENT

	Page
Report of Board of Management	02 - 03
Interim Consolidated Financial Statements	04 - 41
Interim Consolidated Statement of Financial position	04 - 05
Interim Consolidated Statement of Income	06 - 07
Interim Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Interim Consolidated Financial Statements	10 - 41

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents report and Interim Consolidated financial statements of the Company for the accounting period from April 1, 2024 to December 31, 2024.

THE COMPANY

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No. 0102003419 which was first issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment on 21 July 2006 and was registered for the sixteenth change on 25 July 2023.

The Company's head office is located at: Floor 4, No.183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Ha Noi City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

The members of the Board of Directors during the period and to the reporting date are:

Mr. Do Huu Ha	Chairman
Mr. Do Huu Hau	Member
Mr. Nguyen Van Thu	Independent member
Mr. Dang Tuan Vu	Independent member
Mr. Le Duy Phi	Independent member

The members of the Board of Management during the period and to the reporting date are:

Ms. Pham Thi Thu Huyen	General Director
Mr. Tran Ngoc Binh	Deputy General Director
Ms. Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director

The members of the Board of Supersivision are:

Mr. Pham Anh Tu	Head of Board
Mr. Vu Van Hoang	Member
Ms. Chu Thi Lua	Member

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Interim Consolidated Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the period. In preparing those Interim Consolidated Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Directors and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;

- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Interim Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Interim Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Interim Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Interim Consolidated Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Interim Consolidated Financial Statements comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management, confirms that the Interim Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31/12/2024, its operation results and cash flows for the 9-month accounting period ending on the same date of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market.

On behalf of Board of Management

M.S.D.N: 0102003419 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Pham Thi Thu Huyen
General Director

Hanoi, 16 January 2025

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at December 31, 2024

Code	ASSETS	Note	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**7.806.081.406.143**	**8.043.798.447.085**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**208.123.869.327**	**212.057.602.747**
111	1. Cash		153.123.869.327	167.057.602.747
112	2. Cash equivalents		55.000.000.000	45.000.000.000
120	**II. Short-term investments**	**04**	**1.125.129.000.000**	**530.019.000.000**
123	1. Held-to-maturity investments		1.125.129.000.000	530.019.000.000
130	**III. Short-term receivables**		**382.625.424.410**	**275.807.400.532**
131	1. Short-term trade receivables	05	332.946.419.519	253.735.472.142
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	30.082.969.449	4.881.674.499
136	3. Other short-term receivables	07	19.596.035.442	17.190.253.891
140	**IV. Inventories**	**08**	**6.012.178.864.451**	**6.928.400.492.854**
141	1. Inventories		6.012.178.864.451	6.928.400.492.854
150	**V. Other short-term assets**		**78.024.247.955**	**97.513.950.952**
151	1. Short-term prepaid expenses	11	35.696.195.061	66.418.129.645
152	2. Deductible VAT		11.768.670.099	430.422.123
153	3. Taxes and other receivables from State budget	16	30.559.382.795	30.665.399.184
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**1.349.721.688.842**	**1.300.266.318.716**
220	**I. Fixed assets**		**296.883.711.473**	**296.419.590.523**
221	1. Tangible fixed assets	09	296.883.711.473	296.419.590.523
222	*- Historical cost*		*311.454.936.309*	*307.638.993.263*
223	*- Accumulated depreciation*		*(14.571.224.836)*	*(11.219.402.740)*
230	**II. Investment properties**	**10**	**935.117.637.341**	**876.526.236.295**
231	- Historical cost		1.053.794.257.100	975.350.586.917
232	- Accumulated depreciation		(118.676.619.759)	(98.824.350.622)
260	**III. Long-term investments**		**117.720.340.028**	**127.320.491.898**
261	1. Investments in subsidiary	11	480.684.900	438.619.053
262	2. Deferred income tax assets	30	8.417.726.084	7.395.624.093
269	3. Goodwill	12	108.821.929.044	119.486.248.752
270	**TOTAL ASSETS**		**9.155.803.094.985**	**9.344.064.765.801**

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at December 31, 2024

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
300	**C. LIABILITES**		**1.306.703.112.366**	**1.839.160.691.603**
310	**I. Current liabilities**		**1.170.267.770.098**	**1.770.748.407.138**
311	1. Short-term trade payables	14	231.900.759.786	219.017.271.148
312	2. Short-term prepayments from customers	15	226.311.780.881	650.555.783.705
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	68.545.370.811	152.406.086.591
315	4. Short-term accrued expenses	17	186.525.332.586	289.969.575.437
318	5. Short-term unearned revenue	19	7.147.476.784	9.275.675.165
319	6. Other short-term payables	18	133.337.049.250	99.874.015.092
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	13	316.500.000.000	349.650.000.000
330	**II. Non-current liabilities**		**136.435.342.268**	**68.412.284.465**
337	1. Other long-term payables	18	11.048.119.888	8.700.760.063
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	13	89.745.984.910	1.000.000.000
341	3. Deffered income tax payables	30	35.641.237.470	58.711.524.402
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**7.849.099.982.619**	**7.504.904.074.198**
410	**I. Owner's equity**	**20**	**7.849.099.982.619**	**7.504.904.074.198**
411	1. Contributed capital		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	*Common shares with voting rights*		*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
412	2. Share premium		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Retained earnings		1.125.993.368.733	781.799.775.070
421a	*Retained earnings accumulated to the end of the previous period*		*781.799.775.070*	*250.539.815.354*
421b	*Retained earnings of the current period*		*344.193.593.663*	*531.259.959.716*
429	4. Non - Controlling Interest		298.013.886	295.699.128
440	**TOTAL CAPITAL**		**9.155.803.094.985**	**9.344.064.765.801**

Hanoi, 16 January 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2024 to 31/12/2024

Code	ITEMS	Note	3rd Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**22**	**534.586.215.369**	**1.455.484.937.190**	**1.695.600.167.623**	**1.786.681.022.545**
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**534.586.215.369**	**1.455.484.937.190**	**1.695.600.167.623**	**1.786.681.022.545**
11	**4. Cost of goods sold**	**23**	**318.626.796.167**	**926.295.814.686**	**1.025.048.340.938**	**1.158.347.696.190**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**215.959.419.202**	**529.189.122.504**	**670.551.826.685**	**628.333.326.355**
21	6. Financial income	24	13.154.342.752	67.370.066.903	28.801.956.757	257.728.477.880
22	7. Financial expense	25	6.307.043.834	5.580.356.593	19.414.198.537	5.580.356.593
23	*In which: Interest expense*		*6.307.043.834*	*5.580.356.593*	*19.402.824.656*	*5.580.356.593*
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		-	-	-	-
25	9. Selling expense	26	49.336.383.902	96.170.804.446	138.720.712.571	111.717.587.605
26	10. General and administrative expense	27	16.169.109.071	9.064.972.919	48.151.768.884	27.583.080.048
30	**11. Net profit from operating activities**		**157.301.225.147**	**485.743.055.449**	**493.067.103.450**	**741.180.779.989**
31	12. Other income		728.568.678	2.618.160.866	1.633.200.985	6.907.809.300
32	13. Other expense	28	323.304.251	5.160.000	34.676.238.167	376.491.408
40	**14. Other profit**		**405.264.427**	**2.613.000.866**	**(33.043.037.182)**	**6.531.317.892**

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2024 to 31/12/2024

Code	ITEMS	Note	3rd Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
			VND	VND	VND	VND
50	**15. Total net profit before tax**		**157.706.489.574**	**488.356.056.315**	**460.024.066.268**	**747.712.097.881**
51	16. Current corporate income tax expense	29	47.132.286.445	117.176.488.390	139.913.843.900	182.571.677.604
52	17. Deferred corporate income tax expenses	30	(11.494.256.331)	(18.559.684.184)	(24.119.686.053)	(30.172.326.213)
60	**18. Profit after corporate income tax**		**122.068.459.460**	**389.739.252.109**	**344.229.908.421**	**595.312.746.490**
61	**19. Profit after tax attributable to owners of the parent**		**122.056.970.315**	**389.691.060.301**	**344.193.593.663**	**595.261.107.854**
62	**20. Profit after tax attributable to non-controlling interest**		**11.489.145**	**48.191.808**	**36.314.758**	**51.638.636**
70	**21. Basic earnings per share**		**182**	**580**	**512**	**885**

Hanoi, 16 January 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2024 to 31/12/2024

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***460.024.066.268***	***747.712.097.881***
	2. Adjustment for		***26.294.296.357***	***(221.826.492.863)***
02	- Depreciation and amortization of fixed assets		36.245.690.941	30.321.628.424
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		11.373.881	(69.972.679)
05	- Gains / losses from investment		(29.365.593.121)	(257.658.505.201)
06	- Interest expense		19.402.824.656	5.580.356.593
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***486.318.362.625***	***525.885.605.018***
09	- Increase or decrease in receivables		(98.392.893.714)	(40.126.788.099)
10	- Increase or decrease in inventories		824.702.408.345	(5.245.593.525.396)
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		(482.677.180.228)	379.488.270.911
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		30.679.868.737	43.380.305.503
14	- Interest paid		(23.109.564.381)	(4.921.089.860)
15	- Corporate income tax paid		(216.773.330.356)	(103.229.973.158)
20	***Net cash flow from operating activities***		***520.747.671.028***	***(4.445.117.195.081)***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(6.193.223.046)	(7.896.659.786)
22	2. Proceeds from liquidation and disposals of fixed assets and other long-term assets		563.636.364	-
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(1.728.956.000.000)	(6.846.690.639.033)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		1.133.846.000.000	9.660.925.944.033
27	5. Interest and dividend received		20.507.571.205	307.341.860.160
30	***Net cash flow from investing activities***		***(580.232.015.477)***	***3.113.680.505.374***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings		89.745.984.910	3.076.665.502.897
34	2. Repayment of principal		(34.150.000.000)	(1.069.118.663.419)
36	3. Dividends or profits paid to owners		(34.000.000)	(470.712.048.000)
40	***Net cash flow from financing activities***		***55.561.984.910***	***1.536.834.791.478***

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2024 to 31/12/2024

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
50	**Net cash flows in the period**		**(3.922.359.539)**	**205.398.101.771**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**		**212.057.602.747**	**184.095.651.720**
61	Effect of foreign exchange fluctuation		(11.373.881)	69.972.679
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**	**03**	**208.123.869.327**	**389.563.726.170**

Hanoi, 16 January 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

From 01/04/2024 to 31/12/2024

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No. 0102003419 which was first issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment on 21 July 2006 and was registered for the sixteenth change on 25 July 2023.

The Company's head office is located at: Floor 4, No. 183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City, Vietnam.

The Company's charter capital is VND 6,724,166,400,000; equivalent to 672,416,640 shares; the par value per share is VND 10,000.

The total number of employees of the Company and subsidiaries as at 31 December 2024 was: 98 people (as at 31 March 2024: 108 people).

Business field

Real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Trading in real estate, land use rights belonging to owners, users or renters. Detail:
  + Renting houses and construction works for sublease;
  + For land allocated by the State, it is allowed to invest in the construction of houses for sale, lease, or lease-purchase;
  + For land leased by the State, it is allowed to invest in the construction of houses for lease; invest in the construction of houses and construction works other than houses for sale, lease, or lease-purchase;
  + Receive transfer of the whole or part of real estate project of the investor to build houses, construction works for sale, lease, lease purchase;
  (Point b, c, d, h Clause 1 Article 11 of the Law on Real Estate Business 2014)
- Construction of houses to live in;
- Construction of non-residential houses;
- Finish construction.

Normal business and production cycle

- For service activities, it is less than 12 months and for real estate activities, it depends on the progress of each project.

Group structure

- The Group's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 31 December 2024 include:

Name of Company	Head office	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	99,9981%	99,9981%	Real estate business
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Hai Phong City	99,9890%	99,9890%	Real estate business

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from April 1 and ending on March 31 of the following year.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies
The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System
The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control for the fiscal year from 01/04/2023 to 31/03/2024.

Control right is achieved when the Company has power to govern the financial and operating policies of invested Companies to obtain benefits from their activities.

Consistent accounting policies are applied in Financial Statements of subsidiaries and the Company. If necessary, adjustments are made to the Financial Statements of subsidiaries to ensure the consistency of application of accounting policies among the Company and its subsidiaries.

The operating results of subsidiaries acquired or disposed during the period are included in the Consolidated financial statements from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal.

Balance, main incomes and expenses, including unrealized profits from intra-group transactions are eliminated in full from Consolidated Financial Statements.

Non - controlling interests
The interests of non-controlling shareholders are the interests of noncontrolling owners in gains, or losses, and in the net assets of the subsidiary.

2.4. Accounting estimates

The preparation of Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Directors/General Director to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:
- Estimated useful life of fixed assets and investment real estate;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Time allocation for prepaid expenses;
- Estimated corporate income tax.

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Company's Consolidated Financial Statements and that are assessed by the Board of General Directors to be reasonable under the circumstances.

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash, cash equivalents, trade receivables, other receivables, lending loans, long-term and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include borrowings, trade payables, other payables and accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expenses directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because the Circular No.210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

2.6. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits in banks.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.7. Goodwill

The goodwill or interest from a cheap purchase is defined as the difference between the cost of the business combination and acquirer's interest in the net fair value of the identifiable assets at the acquisition date held by Parent. Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the consolidated income statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the period of arising.

2.8. Financial investments

Investments held to maturity comprise term deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to repurchase at a certain time in the future and loans, etc. held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the period as follows: Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.9. Receivables

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing.

2.10. Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in process at the end of the period: The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress

Provision for devaluation of inventories made at the end of the period is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.11. Fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Subsequent measurement after initial recognition
If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Consolidated Statement of income in the period in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

- Buildings, structures	10 - 50 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 05 years

2.12. Investment properties

Investment properties are initially recognised at historical cost.
Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.
Investment properties are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings, structures	44 - 50 years
- Land use rights	44 - 50 years

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when its using purposes has been changed, evidenced by commencement of stopping using that item and starting to operate leasing for the third party or completing the construction period. The investment property is transferred to owner-occupied property or inventories only where it undergoes a change in use, evidenced by commencement of starting using the assets by owner or development with a view to sale. The transferring from investment property to owner-occupied property or inventories will not change the original cost and carrying amount of asset as at the date of transfer.

2.13. Operating lease

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to income statement on a straight-line basis over the period of the lease.

2.14. Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These costs are recognized in the separate statement of income on a straight-line basis over the term of the land lease contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than VND 30 million and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis within 3 years.
- Expenses related to the sale of real estate such as brokerage costs, other expenses, etc., are allocated proportionally when the company hands over real estate to customers.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within 3 years.

2.15. Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the consulidated financial statements according to their remaining terms at the

2.16. Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings and finance lease liabilities. In case of borrowings or liabilities denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

2.17. Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the period, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

2.18. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as annual leave salary, expenses arising from seasonal cessation of production, interest expenses, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting period.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the period shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.19. Unearned revenues

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many accounting periods relating to asset leasing.

Unearned revenues are transferred to revenue from sale of goods and rendering of services with the amount corresponding to each accounting period.

2.20. Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Undistributed after-tax profits Business results (profits, errors) after corporate income tax and the situation of profit distribution or error handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial position after the announcement of dividend payment from the Board of Management and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository Center.

2.21. Revenues

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measures regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding trade discounts, sales allowances, and sales returns.
The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sale of goods

- The majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods have been transferred to the buyer;
- The company no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods.

Revenue from rendering of services

- The percentage of completion of the transaction at the Balance sheet date can be measured reliably.

Financial income

Financial incomes include income from assets yielding interest, royalties, dividends and other financial gains by the company shall be recognised when the two (2) conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The amount of the revenue can be measured reliably.

2.22. Cost of goods sold

The recognition of cost of goods sold is matched against the revenue in the period and complies with the prudence principle. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the period.

The expense accrual to estimate the cost of real estate must comply with the following principles:

- The accrued expenses have been stated in investment and construction estimate, but there are insufficient dossiers and documents for acceptance;
- The expense accrual is only aimed at calculating the cost of real estate that has been completed during the period and meets all requirements for revenue recognition;
- The accrued expenses and actual expenses included in cost of goods sold are in conformity with the norm of cost price on the basis of total cost estimate of sold real estate (determined by area).

2.23. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities...;

The above items are recorded by the total amount arising in the period without offsetting against financial income.

2.24. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

Deferred income tax asset is recognized for deductible temporary differences and the carrying forward of unused tax losses and unused tax credits. Deferred income tax liability is recognized for taxable temporary differences.

Deferred income tax liabilities are determined based on prevailing corporate income tax rate, tax rates and tax laws enacted at the end of accounting year.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit in future will be available against which the deductible temporary difference can be utilised. Deferred tax assets are recorded a decrease to the extent that it is not sure taxable economic benefits will be usable.

b) Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary differences, the taxable temporary differences and corporate income tax rate.

Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses are not offset against each other.

c) Current corporate income tax rate
For the accounting period from 01/04/2024 to 31/12/2024, The company is subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

2.25. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and allowance for Board of General Directors) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

2.26. Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.27. Segment information

Operates mainly in the field of real estate business and takes place mainly in the territory of Vietnam, so it does not make segment reports by business field and by geographical area.

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Cash on hand	1.947.883.675	2.886.696.405
Demand deposits	151.175.985.652	164.170.906.342
Cash equivalents	55.000.000.000	45.000.000.000
	208.123.869.327	**212.057.602.747**

4. . FINANCIAL INVESTMENTS

	31/12/2024		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Held to maturity investments	**1.125.129.000.000**	**-**	**530.019.000.000**	**-**
- Term deposits	1.125.129.000.000	-	530.019.000.000	-
	1.125.129.000.000	**-**	**530.019.000.000**	**-**

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2024		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	***440.000.000***	-	***275.000.000***	-
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	440.000.000	-	275.000.000	-
Others	***332.506.419.519***	-	***253.460.472.142***	-
- Receivables of customers buying apartments	317.094.007.847	-	238.051.963.493	-
- Receivables of customers buying offices, commercial booths	14.824.775.478	-	9.009.301.561	-
- Other Customers	587.636.194	-	6.399.207.088	-
	332.946.419.519	**-**	**253.735.472.142**	**-**

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2024		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***30.082.969.449***	-	***4.881.674.499***	-
- Hai Phong Architecture Company Limited	1.083.333.333	-	1.083.333.333	-
- Binh Minh Consulting Investment And Assembling Joint Stock Company	-	-	1.011.111.111	-
- Thuy Ngan Trading And Construction Company Limited	18.347.425.743	-	-	-
- Other Suppliers	10.652.210.373	-	2.787.230.055	-
	30.082.969.449	**-**	**4.881.674.499**	**-**

7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/12/2024		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Interest receivable on deposits and loans	16.476.114.922	-	8.181.729.370	-
- Employee receivables	41.486.849	-	73.396.129	-
- Mortgages	1.418.637.336	-	176.789.213	-
- Temporary payment of maintenance expenses	440.304.049	-	867.330.821	-
- Payments for apartment owners on fees for issuance of land use right certificates	238.216.413	-	943.527.273	-
- Undeclared VAT	-	-	4.241.812.571	-
- Other receivables	981.275.873	-	2.705.668.514	-
	19.596.035.442	**-**	**17.190.253.891**	**-**

8. INVENTORIES

	31/12/2024		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Work in progress	5.087.848.935.096	-	4.962.931.498.306	-
+ Hoang Huy New City - II Project (1.1)	*5.087.571.725.414*	-	*4.932.750.850.657*	-
+ N02 Building	-	-	*30.121.878.113*	-
+ Others	*277.209.682*	-	*58.769.536*	-
- Finished goods	923.164.607.223	-	1.964.303.672.416	-
+ Finished goods of N01 Building (2.1)	*11.542.564.991*	-	*17.347.985.606*	-
+ Finished goods of Gold Tower Building (2.2)	*22.330.329.204*	-	*49.496.490.228*	-
+ Finished goods of Hoang Huy - So Dau Project (2.3)	*4.979.427.118*	-	*32.257.214.236*	-
+ Finished goods of Hoang Huy Commerce Project (2.4)	*884.312.285.910*	-	*1.865.201.982.346*	-
	6.012.178.864.451	**-**	**6.928.400.492.854**	**-**

(1.1) Investment project for constructing a new urban area along Do Muoi extended road and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project). The project includes low-rise residential areas, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial and service apartment blocks. As at 31 December 2024, outstanding expenses include land use fees and some initial costs.

(2.1) Finished goods include unsold apartments and commercial centers in Building N01, which have been completed.

(2.2) Finished goods are unsold apartments and commercial centers in Gold Tower Building - Golden Land Building project, which has been completed. Gold Tower Building is currently settling the completed project.

(2.3) Finished goods are unsold apartments in the completed Hoang Huy - So Dau project. The Hoang Huy - So Dau project is currently settling the completed project.

(2.4) Finished goods are unsold apartments and commercial floors in Building H1 of the completed Hoang Huy Commerce project. The value of finished products is tentatively calculated based on the project costs accumulated and will be adjusted upon project completion settlement.

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	**Total**
	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost				
Beginning balance	300.082.682.810	7.107.725.000	448.585.453	307.638.993.263
- Purchase in the period	-	6.105.223.046	88.000.000	6.193.223.046
- Liquidation,disposal	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Ending balance	**300.082.682.810**	**10.835.668.046**	**536.585.453**	**311.454.936.309**
Accumulated depreciation				
Beginning balance	7.621.011.084	3.358.235.707	240.155.949	11.219.402.740
- Depreciation in the period	4.599.821.911	606.287.656	522.992.529	5.729.102.096
- Liquidation,disposal	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Ending balance	**12.220.832.995**	**1.587.243.363**	**763.148.478**	**14.571.224.836**
Net carrying amount				
Beginning balance	292.461.671.726	3.749.489.293	208.429.504	296.419.590.523
Ending balance	**287.861.849.815**	**9.248.424.683**	**(226.563.025)**	**296.883.711.473**

- Cost of fully depreciated fixed assets but still in use at the end of the period VND 5.825.033.280.

10. INVESTMENT PROPERTIES

	Buildings and land-use rights	Cộng
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance	975.350.586.917	975.350.586.917
- Allocate additional funds for land use	6.859.702.646	6.859.702.646
- Supplement the value of temporarily leased investment prope	71.583.967.537	71.583.967.537
Ending balance of the period	**1.053.794.257.100**	**1.053.794.257.100**
Accumulated depreciation		
Beginning balance	98.824.350.622	98.824.350.622
- Depreciation in the period	19.852.269.137	19.852.269.137
Ending balance	**118.676.619.759**	**118.676.619.759**
Net carrying amount		
Beginning balance	876.526.236.295	876.526.236.295
Ending balance	**935.117.637.341**	**935.117.637.341**

Gold Tower building belongs to the parent company, Grand Tower building belongs to the Hoang Huy - So Dau project of Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, and Building H1 belongs to the Hoang Huy Commerce project of Dai Loc House Development Joint Stock Company, are currently in the process of project completion settlement. The value of real estate investment is tentatively calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon project completion settlement.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/04/2024 and 31/12/2024. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the begin, during and the end of period.

11. PREPAID EXPENSES

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Short - term		
- Office rental expenses	413.328.358	211.164.300
- Interest support costs for customers borrowing money to purchase apartments not yet handed over	408.254.764	2.162.853.690
- Brokerage fees for selling apartments not yet handed over	34.528.959.070	62.322.133.447
- Land rent	-	1.666.666.667
- Others	345.652.869	55.311.541
	35.696.195.061	**66.418.129.645**
b) Long-term		
- Dispatched tools and supplies	437.639.998	188.293.635
- Others	43.044.902	250.325.418
	480.684.900	**438.619.053**

12. GOODWILL

	Dai Thinh Vuong Construction JSC	Dai Loc House Development JSC	**Tổng cộng**
	VND	VND	VND
Historical cost			
- Beginning balance	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
- Ending balance	**39.731.727.445**	**142.190.929.416**	**181.922.656.861**
Accumulated allocation amount			
- Beginning balance	39.731.727.445	22.704.680.664	62.436.408.109
- The allocation amount for the year	-	10.664.319.708	10.664.319.708
- Ending balance	**39.731.727.445**	**33.369.000.372**	**73.100.727.817**
Net carrying amount			
- Beginning balance	-	**119.486.248.752**	**119.486.248.752**
- Ending balance	-	**108.821.929.044**	**108.821.929.044**

13. BORROWINGS

	01/04/2024		During the period		31/12/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid trả nợ	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- Short-term debts	**349.650.000.000**	**349.650.000.000**	**-**	**33.150.000.000**	**316.500.000.000**	**316.500.000.000**
+ Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch	33.150.000.000	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-	-
+ Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	316.500.000.000	316.500.000.000	-	-	316.500.000.000	316.500.000.000
	349.650.000.000	**349.650.000.000**	**-**	**33.150.000.000**	**316.500.000.000**	**316.500.000.000**
b) Long-term borrowings						
- Long-term debts	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**89.745.984.910**
+ Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch	-	-	89.745.984.910	-	89.745.984.910	89.745.984.910
	1.000.000.000	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**89.745.984.910**
Amount due for settlement within 12 months	-	-	-	-	-	-
Amount due for settlement after 12 months	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**			**89.745.984.910**	**89.745.984.910**

Detailed information on Short-term borrowings:

Detailed information on Short-term borrowings from banks and credit institutions is as follows:

	Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/12/2024	01/04/2024
								VND	VND
Related parties								**316.500.000.000**	**316.500.000.000**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	No. 0812/2023/ HDVV/CRV-TCH dated 8 December 2023, Loan contract No. 0202/2024/HDVV /CRV-TCH dated 2 February 2024 and contract annexs	VND	According to each loan contract	12 months	According to each loan contract	Supplementing working capital	Unsecured	316.500.000.000	316.500.000.000
Others								**-**	**33.150.000.000**
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch	No. HPG202314 89978/HDTD dated 7 December 2023	VND	According to each loan contract	12 months	1.000.000.000.000	Serving business operations	secured by assets	-	33.150.000.000
								316.500.000.000	**349.650.000.000**

Detailed information on Long-term borrowings:

Terms and conditions of long-term borrowings are as follows:

	Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
Others								**89.745.984.910**	**1.000.000.000**
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	Loan contract No. 450/2023/HDTD/ PHG dated 25 December 2023	VND	According to each loan contract	48 months	600.000.000.000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	secured by assets	-	1.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV dated 06 November 2024	VND	According to each loan contract	54 months	3.000.000.000.000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	secured by assets	89.745.984.910	-
								89.745.984.910	**1.000.000.000**
Amount due for settlement within 12 months								-	-
Amount due for settlement after 12 months								**89.745.984.910**	**1.000.000.000**

14. SHORT - TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2024		01/04/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***231.900.759.786***	***231.900.759.786***	***219.017.271.148***	***219.017.271.148***
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- T.AM Mineral Exploitation And Processing Joint Stock Company	9.810.127.599	9.810.127.599	-	-
- Dua Fat Group Joint Stock Company	1.554.945.712	1.554.945.712	3.109.945.712	3.109.945.712
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	201.432.859.100	201.432.859.100	192.710.965.317	192.710.965.317
- Others	6.226.484.542	6.226.484.542	10.320.017.286	10.320.017.286
	231.900.759.786	**231.900.759.786**	**219.017.271.148**	**219.017.271.148**

15. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Related parties	-	-
Others	***226.311.780.881***	***650.555.783.705***
- Advances from customers buying apartments	226.203.591.309	650.010.784.402
- Other Customers	108.189.572	544.999.303
	226.311.780.881	**650.555.783.705**

16. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivable	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	-	16.543.506.268	136.390.700.671	143.832.790.289	-	9.101.416.650
- Corporate income tax	30.551.195.478	135.745.827.213	139.886.546.770	216.773.330.356	30.551.195.478	58.859.043.627
- Personal income tax	-	116.753.110	2.661.471.402	2.196.686.425	3.372.447	584.910.534
- Land tax and land rental	114.203.706	-	3.899.489.486	3.790.100.650	4.814.870	-
- Fees, charges and other payables	-	-	4.188.155.200	4.188.155.200	-	-
	30.665.399.184	**152.406.086.591**	**287.026.363.529**	**370.781.062.920**	**30.559.382.795**	**68.545.370.811**

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

17. ACCRUED EXPENSES

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of Gold Tower building	10.802.919.250	10.968.999.351
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy - So Dau project	725.393.200	993.979.820
- Advance deduction for expenses to be reimbursed against the transfer value of the Hoang Huy - So Dau project	-	7.132.176.224
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy Commerce project (Building H1)	133.334.946.433	219.019.561.150
- Advance deduction for expenses supporting interest on loans for customers purchasing apartments	3.543.797.732	31.258.945.900
- Advance deduction for commission expenses payable	29.624.878.959	19.845.778.854
- Land use levy of building N01	7.865.996.645	-
- Others	627.400.367	750.134.138
	186.525.332.586	**289.969.575.437**
In which: Accrued expenses from related parties		
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	7.132.176.224
	-	**7.132.176.224**

18. OTHER PAYABLES

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Short-term		
- Trade union fee	255.205.983	147.952.443
- Social insurance	-	947.143
- Short-term deposits received	14.165.134.011	15.199.895.685
- Other payables	118.916.709.256	84.525.219.821
+ *Maintenance fees payable for the Golden Land Building project*	*9.280.117.321*	*9.759.361.042*
+ *Maintenance fees payable for the Hoang Huy - So Dau project*	*5.590.720.953*	*5.569.701.055*
+ *Maintenance fees payable for the Hoang Huy Commerce project*	*88.189.958.804*	*59.617.891.920*
+ *Deposit to complete the customer's apartment*	*3.260.000.000*	*4.430.000.000*
+ *Interest payable*	-	*3.706.739.725*
+ *The fee for issuing the temporary land use rights certificate*	*9.462.932.161*	-
+ *Other payables*	*3.132.980.017*	*1.441.526.079*
	133.337.049.250	**99.874.015.092**
b) Long-term		
- Long-term deposits received	11.048.119.888	8.700.760.063
	11.048.119.888	**8.700.760.063**
c) In which: Accrued expenses from related parties		
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	3.706.739.725
	-	**3.706.739.725**

19. SHORT-TERM UNEARNED REVENUES

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Unearned revenue from asset leasing	7.147.476.784	9.275.675.165
	7.147.476.784	**9.275.675.165**

20. OWNERS' EQUITY

a) Changes in owners' equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Non-controlling interests	**Total**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance of previous period	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**332.157.060.593**	**279.735.580**	**7.055.245.396.173**
Profit for previous period	-	-	595.261.107.854	51.638.636	595.312.746.490
Profit provision for the year 2023	-	-	(470.691.648.000)	(2.400.000)	(470.694.048.000)
Profit distribution in 2022	-	-	-	(18.000.000)	(18.000.000)
Ending balance of previous period	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**456.726.520.447**	**310.974.216**	**7.179.846.094.663**
Beginning balance of current period	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**781.799.775.070**	**295.699.128**	**7.504.904.074.198**
Profit for current period	-	-	344.193.593.663	36.314.758	344.229.908.421
Profit distribution	-	-	-	(34.000.000)	(34.000.000)
Ending balance of this period	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**1.125.993.368.733**	**298.013.886**	**7.849.099.982.619**

According to Resolution 2024 of the General Meeting of Shareholders and Resolutions of the Board of Management of Dai Loc House Development Joint Stock Company, announce profit distribution and dividend payment for 2023, interim dividend payment for 2024 as follows:

Profit distribution	At the parent company	The Dai Loc House distribute to		Total	In which, provisionally distributed in
		Parent company	Non-controlling shareholders		
	VND	VND	VND	VND	VND
profit distribution and dividend payment	-	309.383.000.000	34.000.000	309.417.000.000	-

b) Details of owners' investment capital

	Ending of the period	Rate	Beginning of the period	Rate
	VND	%	VND	%
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	2.561.052.720.000	38,09	2.561.052.720.000	38,09
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	2.364.706.800.000	35,17	2.364.706.800.000	35,17
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	565.702.200.000	8,41	565.702.200.000	8,41
Others	1.232.704.680.000	18,33	1.232.704.680.000	18,33
	6.724.166.400.000	**100,00**	**6.724.166.400.000**	**100,00**

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profit sharing

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Owners' investment capital		
- *At the beginning of the period*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
- *At the end of the period*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
Dividends and profits:	34.000.000	470.694.048.000
- *Dividends and profits payable at the beginning of the period*	-	*81.617.245.188*
- *Dividends and profits payable in the period*	*34.000.000*	*389.076.802.812*
Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	34.000.000	470.694.048.000
+ *Dividends, profits divided on profits of the previous period*	-	*81.617.245.188*
+ *Dividends, temporary profits on this period's profits*	*34.000.000*	*389.076.802.812*
Dividends and profits to be paid at the end of the period	-	-

d) Shares

	31/12/2024	01/04/2024
Quantity of Authorized issuing shares	672.416.640	672.416.640
Quantity of issued shares and full capital contribution	672.416.640	672.416.640
- *Common shares*	*672.416.640*	*672.416.640*
Quantity of outstanding shares in circulation	672.416.640	672.416.640
- *Common shares*	*672.416.640*	*672.416.640*
Par value per share (VND):	10.000	10.000

21. OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 31 December 2024, total future minimum lease income under operating lease contracts are presented as follows:

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- *Under 1 year*	*63.210.693.438*	*64.106.658.956*
- *From 1 year to 5 years*	*145.729.423.702*	*157.427.026.042*
- *Over 5 years*	*71.799.529.741*	*109.021.942.877*

b) Operating leased assets

The company signed office rental contract No. 250723/TCH-CRV with Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company to rent an office on the 4th floor, 183 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District , Hanoi with an area of 202 m2 with rental term from July 25, 2023 to July 25, 2024 and one-time rental payment for the entire rental term.

The company signed an annual land lease contract No. 06/HD-TD dated January 31, 2024 with the People's Committee of Hai Phong city for renting land used for trading and services within the scope of the new urban area project that extended Do Muoi street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City (Hoang Huy New City - II Project). The land's square is 26,664.2 m2 with land lease term until November 29, 2073.

The Company signed Land Lease Contract No. 326/HDTD with Hanoi People's Committee on November 24, 2010 to rent a part of the land plot at No. 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi City for buiding a part of the Golden Land Building project within 50 years, from the time of signing the contract.

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company and Dai Loc House Development Joint Stock Company signed an office lease agreement with Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company to lease office space at No. 116 Nguyen Duc Canh Street, An Bien Ward, Le Chan District, Hai Phong City. The lease term is 1 year, and the rent is paid once for the entire lease term.

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company is currently managing and utilizing a land plot at No. 02A So Dau, So Dau Ward, Hong Bang District, Hai Phong City, with a land area of 9,701.5 m2 to implement the Hoang Huy - So Dau project according to the Investment Registration Certificate.

Dai Loc House Development Joint Stock Company is currently managing and utilizing a land plot in Kenh Duong Ward and Vinh Niem Ward, Le Chan District, Hai Phong City, with a land area of 16,671.82 m2 to construct Building H1 as part of the Hoang Huy Commerce project according to the Investment Registration Certificate.

c) Foreign currencies

	Unit	31/12/2024	01/04/2024
US Dollar	USD	357.843,72	164.725,41

d) Doubtful debts written-off

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Capital Interior Investment and Construction Joint Stock Company	2.038.005.705	2.038.005.705
V.I.P Land Investment and Consultant Joint Stock Company	3.132.000.000	3.132.000.000
Others	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	**6.543.289.003**

22. TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Revenue from leasing investment properties lease and rendering service	98.690.103.186	81.731.141.517
Revenue from sale of real estate	1.596.910.064.437	1.704.949.881.028
	1.695.600.167.623	**1.786.681.022.545**

23. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Cost of investment properties leased and service rendered	57.255.589.742	47.088.704.907
Cost of real estate sold	967.792.751.196	1.111.258.991.283
	1.025.048.340.938	**1.158.347.696.190**

24. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Interest income	28.801.956.757	257.658.505.201
Other financial income	-	69.972.679
	28.801.956.757	**257.728.477.880**

25. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
Interest expenses	19.402.824.656	5.580.356.593
Unrealised exchange loss	11.373.881	-
	19.414.198.537	**5.580.356.593**
In which: Financial expenses paid to related parties *(Detailed in Note 35)*	19.016.808.218	1.088.876.712

26. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
Labour expenses	1.991.807.251	2.093.569.389
Other expenses in cash	13.250.297.557	11.491.165.661
Commissions for selling real estate	107.621.517.257	98.132.852.555
Interest rate support expenses for customers buying real estate	15.857.090.506	-
	138.720.712.571	**111.717.587.605**

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
Raw materials	344.915.500	-
Labour expenses	10.156.253.180	8.376.659.969
Depreciation expenses	3.564.828.313	4.491.249.981
Amortization and impairment of goodwill	10.664.319.708	9.096.132.843
Expenses of outsourcing services	17.266.592.190	2.705.873.089
Other expenses in cash	6.154.859.993	2.913.164.166
	48.151.768.884	**27.583.080.048**

28. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
Project implementing expenses	30.121.878.113	-
Fines	4.188.155.200	-
Others	366.204.854	376.491.408
	34.676.238.167	**376.491.408**

29. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
Current corporate income tax expense in parent company	-	31.190.881.975
Current corporate income tax expense in subsidiaries	139.913.843.900	151.380.795.629
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	*2.725.842.441*	*30.928.438.387*
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	*137.188.001.459*	*120.452.357.242*
Total current corporate income tax expense	**139.913.843.900**	**182.571.677.604**

30. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	1%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	8.417.726.084	7.395.624.093
Deferred income tax assets	**8.417.726.084**	**7.395.624.093**

b) Deferred income tax liabilities

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
- Deferred income tax liabilities arising from deductible temporary difference	35.641.237.470	58.711.524.402
Deferred income tax liabilities	**35.641.237.470**	**58.711.524.402**

c) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
- Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	(24.119.686.053)	(30.172.326.213)
	(24.119.686.053)	**(30.172.326.213)**

31. BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the company are calculated as follows:

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Net profit after tax	344.193.593.663	595.261.107.854
Profit distributed to common shares	344.193.593.663	595.261.107.854
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	672.416.640	672.416.640
Basic earnings per share	**512**	**885**

The company has not planned to make any distribution to Bonus and welfare fund, bonus for the Executive Board from the net profit after tax at the date of preparing Consolidated Financial Statements.

As at 31 December 2024, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

32. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
Raw material costs	344.915.500	30.010.974
Labour expenses	12.148.060.431	11.783.320.282
Depreciation expenses	25.581.371.233	15.945.070.126
Goodwill	10.664.319.708	9.096.132.843
Real estate development for sale expenses	159.652.036.061	6.111.536.384.663
Expenses of outsourcing services	69.572.135.444	216.271.158.909
Other expenses in cash	21.839.435.433	16.225.687.605
	299.802.273.810	**6.380.887.765.402**

33. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

Financial risks that the Company may face risks including: market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of General Directors of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

Exchange rate risk:

The Company may face with the market risk such as: exchange rates and interest rates.

Exchange rate risk:

The Company bears the risk of interest rates due to the transaction made in a foreign currency other than Vietnam Dong such as: borrowings and debts, revenue, cost, importing materials, good, machinery and equipment, etc.

Interest rate risk

The Company bears the risk of interest rates due to the fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument in line with changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain interest beneficial for its operation purpose.

Credit Risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Company has credit risk from operating activities (mainly to trade receivables) and financial activities (including deposits, loans and other financial instruments).

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Cộng
As at 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Cash and cash equivalents	206.175.985.652	-	-	206.175.985.652
Trade and other receivables	352.542.454.961	-	-	352.542.454.961
Loans	1.125.129.000.000	-	-	1.125.129.000.000
	1.683.847.440.613	**-**	**-**	**1.683.847.440.613**
As at 01/04/2024				
Cash and cash equivalents	209.170.906.342	-	-	209.170.906.342
Trade and other receivables	270.925.726.033	-	-	270.925.726.033
Loans	530.019.000.000	-	-	530.019.000.000
	1.010.115.632.375	**-**	**-**	**1.010.115.632.375**

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Cộng
As at 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	316.500.000.000	89.745.984.910	-	406.245.984.910
Trade and other payables	365.237.809.036	11.048.119.888	-	376.285.928.924
Accrued expenses	186.525.332.586	-	-	186.525.332.586
	868.263.141.622	**100.794.104.798**	**-**	**969.057.246.420**
As at 01/04/2024				
Borrowings and debts	349.650.000.000	1.000.000.000	-	350.650.000.000
Trade and other payables	318.891.286.240	8.700.760.063	-	327.592.046.303
Accrued expenses	289.969.575.437	-	-	289.969.575.437
	958.510.861.677	**9.700.760.063**	**-**	**968.211.621.740**

The Company believes that risk level of loan repayment is controllable. The Company has the ability to pay due debts from cash flows from its operating activities and cash received from mature financial assets.

34. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Consolidated Financial Statements.

35. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Company are as follows:

Related parties	Relation
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Parent company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Subsidiary
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Subsidiary
Do Huu Ha	Chairman
Do Huu Hau	Member
Nguyen Van Thu	Independent member
Dang Tuan Vu	Independent member
Le Duy Phi	Independent member
Pham Anh Tu	Head of Board
Vu Van Hoang	Member
Chu Thi Lua	Member
Pham Thi Thu Huyen	General Director
Tran Ngoc Binh	Deputy General Director
Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director
Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant

The Company has the transactions and balances with related parties as follows:

		From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	**The company implements**	**1.527.777.778**	**-**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Dai Loc House Development Joint Stock Company	1.527.777.778	-
Purchasing goods, services	**The company implements**	**916.657.200**	**53.939.314.335**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	700.657.200	700.657.200
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	108.000.000	108.000.000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	Dai Loc House Development Joint Stock Company	108.000.000	108.000.000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Value of joint venture cooperation contract at Hoang Huy New City - II project	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	53.022.657.135

The settlement of the transfer value part of the Hoang Huy Commerce project	**The company implements**		
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Value of joint venture cooperation contract at Hoang Huy Commerce project	Dai Loc House Development Joint Stock Company	276.650.220.606	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Additional value of Hoang Huy Commerce project	Dai Loc House Development Joint Stock Company	276.650.220.606	-
Financial expense	**The company implements**	**19.016.808.218**	**1.088.876.712**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	19.016.808.218	1.088.876.712
Proceeds from borrowings	**The company implements**	**-**	**228.000.000.000**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	228.000.000.000
Repayment of principal	**The company implements**	**-**	**48.000.000.000**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	48.000.000.000
Receiving capital	**The company implements**	**-**	**384.402.320.400**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	179.273.690.400
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	165.529.476.000
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	39.599.154.000

Key manager's income (inclusive of personal income tax):

	Position	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
		VND	VND
Remuneration for Board of Management's members			
- Do Huu Ha	Chairman	90.000.000	90.000.000
- Do Huu Hau	Member	45.000.000	45.000.000
- Nguyen Van Thu	Independent member	45.000.000	45.000.000
- Dang Tuan Vu	Independent member	45.000.000	45.000.000
- Le Duy Phi	Independent member	45.000.000	45.000.000
		270.000.000	**270.000.000**
Remuneration for Board of Supervision's members			
- Pham Anh Tu	Head of Board	36.000.000	36.000.000
- Vu Van Hoang	Member	27.000.000	27.000.000
- Chu Thi Lua	Member	27.000.000	27.000.000
		90.000.000	**90.000.000**

Salary and bonus of General Director and other managers

- Pham Thi Thu Huyen	General Director	634.153.846	603.000.000
- Tran Ngoc Binh	Deputy General Director	403.538.461	394.400.000
- Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director (Appointed on 22 December 2023)	283.846.154	-
- Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant	276.000.000	260.000.000
		1.597.538.461	**1.257.400.000**

In addition to the above related parties' transactions, other related parties did not have any transactions during the period and have no balance at the end of the period with the Company.

36. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Interim Consolidated Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2024, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Comparative figures on the Interim Consolidated Statement of Income and Cash flows and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the accounting period from 01/04/2024 to 31/12/2024, prepared by the Company.

Hanoi, 16 January 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen